



PBB DAN BPHTB

Pertemuan 1 – Sejarah PBB

- PBB ADA DI SELURUH DUNIA
- MEMPUNYAI DAMPAK FISKAL DAN NON-FISKAL

1. BERAPA UANG YANG DIHASILKAN DARI PBB
2. DASAR PENGENAAN PAJAK DAN SIAPA YANG MENENTUKAN
3. BERAPA PAJAK YANG DIKENAKAN DAN SIAPA YANG MENENTUKAN
4. BAGAIMANA PENGELOLAAN PAJAK

Table 1.1 Some key characteristics of case study countries

Country	Estimated population 2003 (million)	Area (thousand km ²)	GDP per capita (PPP 2002 US\$)	Exchange rate (local currency = US\$)	Central government current revenues, 2000 (% of GDP)	Urban population (% total)	Type of government
Australia	19.7	7 687	27 000	1.8406 dollars	23.6	84.7	Federal
Canada	32.2	9 976	29 400	1.5693 dollars	21.8	76.9	Federal
Germany	83.4	357	26 600	1.0626 euros	31.3	87.1	Federal
Japan	127.2	378	28 000	125.388 yen	20.4	78.5	Unitary
UK	60.1	245	25 300	0.6672 pounds	36.0	89.4	Unitary
Hungary	10.1	93	13 300	257.887 forints	37.4	63.6	Unitary
Latvia	2.4	65	8 300	0.6182 lati	28.5	69.0	Unitary
Poland	38.6	313	9 500	3.99 zloty	29.9	64.8	Unitary
Russia	144.5	17 075	9 300	31.2651 rubles	24.6	77.0	Unitary
Ukraine	48.1	604	4 500	5.3266 hryvnia	26.8	67.8	Unitary
Argentina	38.7	2 767	10 200	3.0633 pesos	14.2	89.3	Federal
Chile	15.7	757	10 000	688.953 pesos	22.2	85.2	Unitary
Colombia	41.7	1 139	6 500	2 504.24 pesos	12.6	73.1	Unitary
Mexico	104.9	1 973	9 000	9.656 pesos	14.8	74.0	Federal
Nicaragua	5.1	130	2 500	14.2513 córdobas	31.8	55.5	Unitary
China	1 287.0	9 597	4 400	8.277 yuan	7.2	31.1	Unitary
India	1 050.0	3 288	2 540	48.6103 rupees	12.7	27.8	Federal
Indonesia	234.9	1 919	3 100	9 311.19 rupiahs	18.1	38.8	Unitary
Philippines	84.6	300	4 200	51.63 pesos	15.4	56.8	Unitary
Thailand	64.3	514	6 900	42.9601 baht	16.0	21.0	Federal
Guinea	9.0	246	2 000	1 950.56 francs	11.7	31.4	Unitary
Kenya	31.6	583	1 020	78.7491 shillings	25.8	31.3	Unitary
South Africa	42.8	1 220	10 000	10.5407 rand	26.7	50.0	Federal
Tanzania	35.9	945	630	876.412 shillings	–	30.5	Unitary
Tunisia	9.9	164	6 500	1.4217 dinars	28.6	64.1	Unitary

Sources: Central Intelligence Agency, *The World Factbook 2003*; revenue data and urban share from World Development Indicators, World Bank.

AZAS MANFAAT

PELAYANAN LOKAL

NILAI BANGUNAN

ASUMSI:

1. Pajak Daerah dalam kerangka pelayanan keuangan yang memberikan manfaat bagi nilai property
2. Tingkat pajak dan pelayanan ditentukan oleh suara local
3. Pemilik suara bebas menggunakan yurisdiksi
4. Pemilik suara bebas bertindak secara rasional
5. Pemerintah daerah melaksanakan apa yang diinginkan oleh pemilik suara

FISCHEL, 2001

RESIDENSIAL

PELAYANAN

MANFAAT NILAI
PROPERTI

RESTO, HOTEL,
RS, DLL

SEKOLAH
JALAN
AKSES
LISTRIK
AIR
SAMPAH
PARKIR

NON-RESIDENSIAL

- DI BANYAK NEGARA PAJAK RESIDENSIAL LEBIH TINGGI
- PBB BUKAN MURNI PAJAK MANFAAT KRN KETIKA RENOVASI RUMAH LEBIH BESAR PAJAK MENJADI LEBIH TINGGI
- VISIBEL, TIDAK SEPerti PPh, JUGA MEMBATASI PEMDA MENAIKKAN PBB
- PBB SEKITAR 3% THD GDP DI BANYAK NEGARA, TIDAK NAIK SELAMA 40 TAHUN TERAKHIR

Table 1: Recurrent Property Taxes as a Percentage of GDP, Selected OECD Countries (%)

	1965	1975	1985	1995	2005	2007	2008
Federal Countries:							
Australia	1.42	1.36	1.32	1.35	1.37	1.37	
Austria	0.51	0.34	0.30	0.26	0.25	0.23	0.21
Belgium	0.01	0.23	0.29	0.38	0.41	0.39	
Canada	3.05	2.70	2.63	3.20	2.71	2.72	2.77
Germany	0.46	0.39	0.38	0.38	0.46	0.44	0.43
Mexico			0.05	0.20	0.18	0.17	
Spain	0.08	0.07	0.62	0.63	0.70	0.66	0.66
Switzerland	0.12	0.16	0.14	0.16	0.18	0.17	0.17
United States	3.39	3.17	2.48	2.82	2.86	2.89	2.90
Unitary Countries:							
Czech Republic				0.26	0.17	0.15	0.14
Denmark	1.47	1.55	0.86	1.01	1.13	1.12	1.24
Finland			0.09	0.46	0.46	0.47	0.48
France	0.67	1.14	1.50	1.97	2.14	2.16	2.19
Greece	0.00	0.07	0.06	0.17	0.10	0.11	
Hungary				0.11	0.27	0.28	0.31
Iceland		0.90	0.88	1.26	1.36	1.58	1.67
Ireland	3.90	2.20	0.90	0.80	0.65	0.66	0.75
Italy	0.44	0.05		0.79	0.82	0.83	0.64
Japan	0.94	1.21	1.56	2.07	2.01	1.93	2.03
Korea		0.42	0.45	0.66	0.58	0.94	0.96
Luxembourg	0.40	0.20	0.19	0.11	0.09	0.08	
Netherlands	0.34	0.30	0.76	0.77	0.83		
New Zealand	2.10	2.00	1.99	1.73	1.78	1.85	2.01
Norway	0.18	0.16	0.19	0.30	0.23	0.28	0.31
Poland				1.01	1.29	1.17	
Portugal				0.36	0.56	0.63	0.66
Slovak Republic					0.46	0.40	0.37
Sweden	0.01	0.00	0.42	0.84	0.92	0.85	0.76
Turkey					0.18	0.17	0.15
United Kingdom	3.41	3.76	3.85	2.96	3.27	3.21	3.27

PERMASALAHAN PBB

- TIDAK POPULER, DIBENCI
- TIDAK ELASTIS, SULIT MENYESUAIKAN DENGAN PERKEMBANGAN EKONOMI
- EROSI DASAR PENETAPAN PAJAK, ATURAN PEMERINTAH PUSAT, PENGECUALIAN PBB,
- ADMINISTRASI YANG BURUK

MATERI

Sejarah Pemungutan PBB

- Jaman Kerajaan
- Jaman Penjajahan
- Jaman Kemerdekaan
- Sekarang

Perkembangan Peraturan PBB

- Peraturan yang mendasari pemungutan PBB

Dasar

- Pembebanan berdasarkan “*pajeg bumi*” dimana konsep hak pemilikan mutlak raja atas tanah.

Awal

- Pajak merupakan suatu upeti (pemberian secara cuma-cuma) namun sifatnya merupakan suatu kewajiban yang dapat dipaksakan yang harus dilaksanakan oleh rakyat (masyarakat) kepada seorang raja atau penguasa

Perkem- bangan

- Upeti tidak lagi hanya untuk kepentingan raja, tetapi sudah mengarah kepada kepentingan rakyat itu sendiri. Pembayaran upeti digunakan untuk membangun kepentingan umum yg tujuannya mensejahterakan rakyat

Jaman Kerajaan

a. Tahun 1685-1811

Tarif Pajak 0,25% dari harga tanah. Berlaku di Jakarta.

b. Tahun 1811-1816 (Pendudukan Inggris)

Sir Thomas Stamford Raffles, menetapkan tarif pajak yang bervariasi antara 20% s.d 50% dari produksi pertanian. Sejak awal abad 19 pada zaman kolonial, pajak tanah diberlakukan pada saat Pulau Jawa diperintah oleh Inggris yang dipimpin Letnan Jenderal Raffles. Pajak tanah waktu itu dinamakan *Landrent*, yang artinya “sewa tanah”.

c. Tahun 1872-1923 (Pendudukan Belanda)

Landrente → kewajiban menanam 20% tanah garapan dengan tanaman tertentu.

d. Tahun 1923-1942 (Pendudukan Belanda)

Diperluas untuk semua orang

e. Tahun 1942-1945 (Pendudukan Jepang)

Di masa penjajahan Jepang tahun 1942 sampai dengan tahun 1945, sistem pajak tanah yang dilaksanakan Belanda diambil alih sepenuhnya dan namanya diganti menjadi Pajak Tanah. *Land Rent* atau *Landrente* diganti dengan *Land Tax*. Administrasi pajak ditangani oleh kantor pajak yang disebut “*Zaimubu Shuzeika*” yang sekaligus bertugas untuk melakukan survei dan pemetaan di Pulau Jawa dan Madura

Tahun 1949-1959

- a. Pada tahun 1950 Jawatan Pajak Bumi berubah menjadi Jawatan Pendaftaran dan Pajak Pendapatan Tanah. Pemerintah Republik Indonesia meneruskan pemungutan pajak atas tanah dengan nama Pajak Bumi yang kemudian diganti dengan Pajak Penghasilan atas Tanah Pertanian (PPTP). (UU. NO. 14 tahun 1951 tentang Penghapusan Pajak Bumi)
- b. Tahun 1951 sampai tahun 1959, maka lahirlah Jawatan pendaftaran dan Pajak Penghasilan Tanah Milik Indonesia (P3TMI) yang bertugas melakukan pendaftaran atas tanah-tanah milik adat yang ada di Indonesia. Tahun 1956 Jawatan Pendaftaran dan Pajak Pendapatan Tanah berubah menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah Milik Indonesia (PTMI) tugas pokok melakukan pendaftaran tanah milik terdaftar sebagai objek pajak. Karena tugasnya hanya mengurus pendaftaran tanah saja, maka namanya diubah kembali menjadi jawatan Pendaftaran Tanah Milik Indonesia (PTMI) dan bertugas sama seperti sebelumnya ditambah dengan kewenangan untuk mengeluarkan Surat Pendaftaran sementara terhadap tanah milik yang sudah terdaftar.

Tahun 1959 -1985

Undang-undang Nomor 11 Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi dimana *“hasil yang diperoleh dari tanah”* dijadikan dasar pengenaan pajak.

Dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang (PERPU) No. 11 tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi (LN Th. 1959 Nomor 104. TLN. NO. 1806) yang dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1961 (LN Th. 1961 No.3 TLN No. 2124) telah ditetapkan menjadi Undang-undang. Selanjutnya nama jawatan yang mengelola Pajak hasil Bumi menjadi Direktorat Pajak Hasil Bumi dalam melaksanakannya dikeluarkan Suart Keputusan Menteri luran Negara Nomor PMPPU 1-1-3 tanggal 29 Nopember 1965 yang menetapkan Direktorat pajak hasil Bumi diubah namanya menjadi Direktorat luran Pembangunan Daerah (DIT-IPEDA) dan Pajak Hasil Bumi (PHB) menjadi luran Pembangunan Daerah (IPEDA). Pengenaannya diberlakukan pada tanah-tanah sektor pedesaan, perkotaan, perkebunan, perhutanan dan sektor pertambangan.

Jaman Kemerdekaan

Tahun 1985 - Sekarang

Diterapkan Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, yang mulai berlaku efektif sejak tahun 1986 serta menyederhanakan sistem pajak dengan menghapuskan 7 (tujuh) dasar hukum pajak atas properti, yaitu:

1. Ordonansi Pajak Rumah Tangga 1908;
2. Ordonansi Verponding Indonesia 1923;
3. Ordonansi Verponding 1928;
4. Ordonansi Pajak Kekayaan 1932;
5. Ordonansi Pajak Jalan 1942;
6. Undang-undang Darurat Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Pajak Daerah, Pasal 14 huruf j, k, dan l;
7. Undang-undang Nomor 11 Prp. Tahun 1959 tentang Pajak Hasil Bumi.

Pada tahun 1994 Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 diubah menjadi Undang-undang Nomor 12 tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Tahun 1985 - Sekarang

Sesuai dengan amanat GBHN 1983 berdasarkan Ketetapan MPR No. II/MPR/1983 telah diadakan "*Tax Reform*" yaitu diadakan pembaruan dan penggantian peraturan perundang-undangan perpajakan yang selama ini berlaku. *Tax reform* tahun 1983 berlaku pada tanggal 1 Januari 1984. Dengan adanya *tax reform*, sistem perpajakan Indonesia berubah dari *Official Assessment* menjadi *Self Assessment*. *Official Assessment* yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang menyatakan bahwa jumlah pajak yang terutang oleh Wajib Pajak berdasarkan pada Surat Ketetapan Pajak (SKP). *Self Assessment* yaitu suatu sistem pemungutan pajak yang dipercayakan kepada Wajib Pajak mulai menghitung sampai penyeteroran. Aparat perpajakan melaksanakan pengendalian tugas, pembinaan, penelitian, pengawasan dan penetapan sanksi administrasi.

Sekarang

Setelah *Tax Reform* 1983 terdapat pergantian UU:

1. Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan bangunan (PBB), yang ditetapkan tanggal 27 Desember 1985 dan mulai berlaku tanggal 1 Januari 1986 (LN Th. 1985 No. 68, TLN 3312).
2. Tanggal 9 November 1994 disahkan Undang-undang No. 12 tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 12 tahun 1985 tentang PBB, yang mulai berlaku pada tanggal tanggal 1 Januari 1995 (LN Th. 1994 No. 62, TLN 3569).
3. Seiringi berkembangnya perekonomian, kewenangan PBB untuk PBB-P2 dialihkan ke daerah sebagai tambahan PAD yang pelaksanaannya diatur dengan Perda masing-masing daerah dengan tetap berpedoman pada Undang-Undang No. 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Sekarang

UU No. 12 Th. 1985
tentang Pajak Bumi dan
Bangunan

UU No. 12 Th. 1994
tentang Perubahan atas UU
No. 12 Th. 1985

UU No. 28 Th. 2009
tentang Pajak Daerah dan
Retribusi Daerah

Perubahan UU

PBB VS PDRD Daerah Tingkat I

UU 18/1997 jo. UU 34/2000

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)
6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C

UU 28/2009

1. Pajak Rokok
2. Pajak Air Permukaan
3. Pajak Kendaraan Bermotor
4. Pajak Bahan Bakar Kendaraan Bermotor
5. Bea Balik Nama Kendaraan Bermotor

PBB VS PDRD Daerah Tingkat II

UU 18/1997 jo. UU 34/2000

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan (PPJ)
6. Pajak Parkir
7. Pajak Pengambilan Bahan Galian Gol. C

UU 28/2009

1. Pajak Hotel
2. Pajak Restoran
3. Pajak Hiburan
4. Pajak Reklame
5. Pajak Penerangan Jalan
6. Pajak Parkir
7. Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan (perubahan nomenklatur)
8. Pajak Air Tanah (pengalihan dari Prov)
9. Pajak Sarang Burung Walet (baru)
10. **PBB Pedesaan & Perkotaan/PBB P2 (pengalihan dari Pusat)**
11. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB (pengalihan dari

Perkembangan PBB menjadi PDRD

- **Permasalahan** pertama yang terjadi dalam pendaerahan PBB ini adalah masalah **kewenangan** dimana perimbangan kewenangan harus diikuti dengan perimbangan keuangan. Semakin besar pemberian kewenangan kepada daerah dalam penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan publik, semakin besar pula kewenangan daerah dalam perpajakan dan retribusi
- **Permasalahan** kedua adanya ketergantungan daerah pada dana *intergovernmental transfer* dalam membiayai desentralisasi kewenangan.

Apa Penyebabnya ? Bagaimana Penguatannya?

LOCAL TAXING POWER
YG BELUM OPTIMAL



Penguatan LTP dapat dilakukan melalui

1. Perluasan basis pajak daerah dan retribusi daerah.
2. Penambahan jenis pajak dan retribusi daerah.
3. Pengalihan / pen-daerah-an pajak pusat.
4. meningkatkan tarif maksimum pajak daerah.
5. Pemberian diskresi penetapan tarif pajak.

KESIMPULAN

1. Pengalihan PBBP2 & BPHTB menjadi pajak daerah merupakan bagian dari upaya memperkuat *local taxing power*.
2. PBBP2 & BPHTB tepat untuk dialihkan menjadi pajak daerah karena bumi dan bangunan bersifat *Im-mobile*.